



## Stettin: Sanierte 7-Zimmer-Wohnung im Altbau – zentrale Lage & hohe Mietrendite

**163,000 € (690,000 PLN)**

Baujahr 1930   7 Zimmer   ~84 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Attraktive Kapitalanlage im Herzen von Stettin – 7-Zimmer-Wohnung in saniertem Altbau**

Diese großzügige Wohnung mit 7 Zimmern befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus aus den 1930er Jahren in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Stettin. Das gesamte Gebäude wurde umfassend saniert – inklusive neuer Fassade und modernisiertem Dach. Die Straße wurde ebenfalls kürzlich erneuert, inklusive neuer Parkmöglichkeiten.

**Die perfekte Option für Kapitalanleger oder Familien!**

Die Wohnung wurde komplett renoviert und ist sofort bezugsfertig – ideal zur Eigennutzung oder Vermietung.

**Wohnfläche gesamt: 84 m<sup>2</sup>**

**Raumaufteilung:** - 7 separate Zimmer: 12 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup>

- Separate Küche: 10 m<sup>2</sup>

- Zwei Badezimmer: 5 m<sup>2</sup> und 1,5 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche

**Ausstattung & Merkmale:** - Zentralheizung und Warmwasser über modernen Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf-Therme) - Kunststofffenster (neuer Standard für Energieeffizienz) - Bodenbeläge: Laminat - Voll ausgestattete Küche - Kellerraum inklusive - Sicherheit: Gegensprechanlage und Kameraüberwachung - Gebäude in sehr gutem Zustand

**Besondere Vorzüge:** - Komplette sanierte Fassade und Dach des Hauses - Funktional geschnittene Räume mit zwei separaten Bädern - Hohe Mietrendite – aktuelle Rückflüsse von ca. €1.882 (PLN 8.000) monatlich - Ideal geeignet als Studenten-WG, Business-Wohnung oder Mehrgenerationenhaushalt - Gute Infrastruktur direkt vor der Tür

**Zentrale Lage – alles fußläufig erreichbar:** - Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und gastronomische Einrichtungen - Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Schulen, Universitäten - Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn) - Gesundheitseinrichtungen: Apotheken, Arztpraxen, Krankenhaus - Freizeit: Fitnessstudios, Parkanlagen, Spielplätze, Schwimmbad - Banken, Post, Polizei in unmittelbarer Nähe

**Fazit:** Sie suchen eine sanierte, sofort bezugsfertige Immobilie in Top-Lage von Stettin? Diese Wohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, modernes Wohngefühl und attraktives Investmentpotenzial. Ob zum Selbstbezug oder zur Vermietung – eine lohnenswerte Gelegenheit im Zentrum der Stadt.

## Details

### Wohnung im Zentrum – 84 m<sup>2</sup> – Sehr guter Zustand

In einer gepflegten Altbauvilla aus dem Jahr 1930 im Herzen der Stadt befindet sich diese attraktive 84 m<sup>2</sup> große Wohnung. Sie überzeugt mit durchdachtem Grundriss, großzügigen Räumen und idealer Lage – perfekt für Familien oder als Wohngemeinschaft.

#### Details der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 84,00 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1 von 3
- **Gebäudetyp:** Altbau (Ziegelbauweise)
- **Baujahr:** 1930
- **Zustand:** Sehr gut
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbelag:** Laminat
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)
- **Gasanschluss:** vorhanden

#### Raumaufteilung:

- **Zimmergrößen:** 12 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>
- **Küche:** mit Durchreiche, ca. 10 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 2

#### Ausstattung:

- Einbauküche mit Kühlschrank
- Gegensprechanlage
- Videoüberwachung im Haus

#### Lage & Umgebung:

Diese Wohnung liegt zentral und bietet eine hervorragende Infrastruktur. In direkter Nähe befinden sich:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)
- Schulen, Kindergärten und Krippen
- Universität
- Einkaufsmöglichkeiten
- Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus
- Restaurants, Cafés und ein Fitnessstudio
- Bank und Spielplatz
- Polizei und Grünanlagen (Park, Schwimmbad)

#### Nebenkosten:

Monatliche Betriebskosten:

- **€305 (PLN 1.300)**

Ein ideales Objekt für alle, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Keller

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.